



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 980 404 358  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: TROLLVIKVEIEN EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Trollvikveien 32  
8530 BJERKVIK

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Crowe Partner Revisjon AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.09.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 25.09.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 534 327	1 468 280
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 534 327</b>	<b>1 468 280</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	249 862	256 362
Annen driftskostnad		875 441	759 607
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 125 303</b>	<b>1 015 969</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>409 024</b>	<b>452 311</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		80 944	56 989
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>80 944</b>	<b>56 989</b>
Annen rentekostnad		1 032 221	870 764
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 032 221</b>	<b>870 764</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-951 277</b>	<b>-813 775</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-542 253</b>	<b>-361 464</b>
Skattekostnad på resultat	4	-119 296	-51 050
<b>Årsresultat</b>		<b>-422 957</b>	<b>-310 414</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-422 957</b>	<b>-310 414</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-422 957</b>	<b>-310 414</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		-422 957	-310 414
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	5	<b>-422 957</b>	<b>-310 414</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	19 678 436	19 921 798
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3		6 500
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>6</b>	<b>19 678 436</b>	<b>19 928 298</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	7	1 000 000	1 000 001
Investeringer i aksjer og andeler	8	2 040 000	2 040 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>3 040 000</b>	<b>3 040 001</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>22 718 436</b>	<b>22 968 299</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			10 000
Andre kortsiktige fordringer	9	3 119 599	1 992 465
<b>Sum fordringer</b>		<b>3 119 599</b>	<b>2 002 465</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		16 743	298 709
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>16 743</b>	<b>298 709</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 136 342</b>	<b>2 301 175</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>25 854 778</b>	<b>25 269 474</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	10	1 900 000	1 900 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 900 000</b>	<b>1 900 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		5 495 075	5 918 031
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>5 495 075</b>	<b>5 918 031</b>
<b>Sum egenkapital</b>	5	<b>7 395 075</b>	<b>7 818 031</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	1 177 268	1 296 564
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>1 177 268</b>	<b>1 296 564</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	13 190 399	13 192 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>13 190 399</b>	<b>13 192 500</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>14 367 667</b>	<b>14 489 064</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		755 645	
Leverandørgjeld		453 497	129 677
Skattetrekk og andre trekk		17 107	7 920
Utbytte	5		
Annen kortsiktig gjeld	9	2 865 788	2 824 782
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 092 036</b>	<b>2 962 379</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>18 459 703</b>	<b>17 451 443</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>25 854 778</b>	<b>25 269 474</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 757405

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 980 404 358  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: TROLLVIKVEIEN EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Trollvikveien 32  
8530 BJERKVIK

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Crowe Partner Revisjon AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.09.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 24.09.2025



Organisasjonsnr: 980 404 358  
TROLLVIKVEIEN EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 534 327	1 468 280
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 534 327</b>	<b>1 468 280</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	249 862	256 362
Annen driftskostnad		875 441	759 607
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 125 303</b>	<b>1 015 969</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>409 024</b>	<b>452 311</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		80 944	56 989
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>80 944</b>	<b>56 989</b>
Annen rentekostnad		1 032 221	870 764
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 032 221</b>	<b>870 764</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-951 277</b>	<b>-813 775</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-542 253</b>	<b>-361 464</b>
Skattekostnad på resultat	4	-119 296	-51 050
<b>Årsresultat</b>		<b>-422 957</b>	<b>-310 414</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-422 957</b>	<b>-310 414</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-422 957</b>	<b>-310 414</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		-422 957	-310 414
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	5	<b>-422 957</b>	<b>-310 414</b>



Organisasjonsnr: 980 404 358  
TROLLVIKVEIEN EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	19 678 436	19 921 798
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	3		6 500
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>6</b>	<b>19 678 436</b>	<b>19 928 298</b>

#### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	7	1 000 000	1 000 001
Investeringer i aksjer og andeler	8	2 040 000	2 040 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>3 040 000</b>	<b>3 040 001</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>22 718 436</b>	<b>22 968 299</b>
--------------------------	--	-------------------	-------------------

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer			10 000
Andre kortsiktige fordringer	9	3 119 599	1 992 465
<b>Sum fordringer</b>		<b>3 119 599</b>	<b>2 002 465</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		16 743	298 709
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>16 743</b>	<b>298 709</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 136 342</b>	<b>2 301 175</b>
-------------------------	--	------------------	------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>25 854 778</b>	<b>25 269 474</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	10	1 900 000	1 900 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 900 000</b>	<b>1 900 000</b>



<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		5 495 075	5 918 031
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>5 495 075</b>	<b>5 918 031</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>7 395 075</b>	<b>7 818 031</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	1 177 268	1 296 564
<b>Sum avsetninger for forpliktelses</b>		<b>1 177 268</b>	<b>1 296 564</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	13 190 399	13 192 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>13 190 399</b>	<b>13 192 500</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>14 367 667</b>	<b>14 489 064</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		755 645	
Leverandørgjeld		453 497	129 677
Skattetrekk og andre trekk		17 107	7 920
Utbytte	5		
Annen kortsiktig gjeld	9	2 865 788	2 824 782
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 092 036</b>	<b>2 962 379</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>18 459 703</b>	<b>17 451 443</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>25 854 778</b>	<b>25 269 474</b>



Organisasjonsnr: 980 404 358  
TROLLVIKVEIEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



**Crowe Partner Revisjon AS**  
Org.nr.: 922829845MVA  
Dronning Mauds gate 10  
0250 Oslo  
Tlf. +47 21 93 93 00  
www.crowe.no

## Til generalforsamlingen i Trollvikveien Eiendom AS

### UAVHENGIG REVISORS BERETNING

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til **Trollvikveien Eiendom AS** som viser et underskudd på **NOK 422 957**. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av

Crowe Partner Revisjon AS is a member of Crowe Global, a Swiss Verein. Each member firm of Crowe Global is a separate and independent legal entity. Crowe Partner Revisjon AS and its affiliates are not responsible or liable for any acts or omissions of Crowe Global or any other member of Crowe Global. Crowe Global does not render any professional services and does not have an ownership or partnership interest in Crowe Partner Revisjon AS.

© 2025 Crowe Partner Revisjon AS



**Crowe Partner Revisjon AS**  
Org.nr.: 922829845MVA  
Dronning Mauds gate 10  
0250 Oslo  
Tlf. +47 21 93 93 00  
www.crowe.no

misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessige og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

## Andre forhold

Selskapets årsregnskap er avlagt etter utløpet av lovens frist for avleggelse av årsregnskap.

Selskapet har gitt lån på NOK 2 020 508 til selskapets styreleder. Lånet er i strid med aksjeloven § 8-7 da det ikke er stillet betryggende sikkerhet for lånet. Dette forholdet kan etter vår mening medføre erstatningsansvar for styret og daglig leder.

Oslo, 22. september 2025

**CROWE PARTNER REVISJON AS**

**Anne Gudrid Tomterstad**  
Statsautorisert revisor

Crowe Partner Revisjon AS is a member of Crowe Global, a Swiss Verein. Each member firm of Crowe Global is a separate and independent legal entity. Crowe Partner Revisjon AS and its affiliates are not responsible or liable for any acts or omissions of Crowe Global or any other member of Crowe Global. Crowe Global does not render any professional services and does not have an ownership or partnership interest in Crowe Partner Revisjon AS.

© 2025 Crowe Partner Revisjon AS



## Elektronisk signatur

*Signert av*

**TOMTERSTAD, ANNE GUDRID**

*(Identitet bekreftet med Buypass (NO))*




*Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*


22.09.2025 14:53:00

*Signaturmetode*

Buypass (NO)



 BankID Signing  
Gunnar Skålvold  
2025-09-19

 BankID Signing  
Idar Leif Hanssen  
2025-09-22

# Årsregnskap 2024

## Trollvikveien Eiendom AS

**Resultatregnskap**  
**Balanse**  
**Noter til regnskapet**  
**Revisors beretning**

**Org.nr.: 980 404 358**



<b>Resultatregnskap</b>			
Trollvikveien Eiendom AS			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Annen driftsinntekt		1 534 327	1 468 280
Sum driftsinntekter		<u>1 534 327</u>	<u>1 468 280</u>
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	249 862	256 362
Annen driftskostnad		875 441	759 607
Sum driftskostnader		<u>1 125 303</u>	<u>1 015 969</u>
Driftsresultat		<u>409 024</u>	<u>452 311</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		80 944	56 989
Annen rentekostnad		1 032 221	870 764
Resultat av finansposter		<u>-951 277</u>	<u>-813 775</u>
Resultat før skattekostnad		-542 253	-361 464
Skattekostnad på resultat	4	-119 296	-51 050
Resultat		<u>-422 957</u>	<u>-310 414</u>
<b>Ekstraordinære inntekter og kostnader</b>			
Årsoverskudd		<u>-422 957</u>	<u>-310 414</u>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		-422 957	-310 414
Sum overføringer	5	<u>-422 957</u>	<u>-310 414</u>



<b>Balanse</b>			
Trollvikveien Eiendom AS			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	19 678 436	19 921 798
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	0	6 500
Sum varige driftsmidler	6	<u>19 678 436</u>	<u>19 928 298</u>
<b>Finansielle driftsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	7	1 000 000	1 000 001
Investeringer i aksjer og andeler	8	2 040 000	2 040 000
Sum finansielle anleggsmidler		<u>3 040 000</u>	<u>3 040 001</u>
Sum anleggsmidler		<u>22 718 436</u>	<u>22 968 299</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		0	10 000
Andre kortsiktige fordringer	9	3 119 599	1 992 465
Sum fordringer		<u>3 119 599</u>	<u>2 002 465</u>
<b>Investeringer</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		<u>16 743</u>	<u>298 709</u>
Sum omløpsmidler		<u>3 136 342</u>	<u>2 301 175</u>
<b>Sum eiendeler</b>		<u>25 854 778</u>	<u>25 269 474</u>
Trollvikveien Eiendom AS		Side 3	



<b>Balanse</b>			
Trollvikveien Eiendom AS			
	Note	2024	2023
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	10	1 900 000	1 900 000
Sum innskutt egenkapital		<u>1 900 000</u>	<u>1 900 000</u>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		5 495 075	5 918 031
Sum opptjent egenkapital		<u>5 495 075</u>	<u>5 918 031</u>
Sum egenkapital	5	<u>7 395 075</u>	<u>7 818 031</u>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	4	1 177 268	1 296 564
Sum avsetning for forpliktelser		<u>1 177 268</u>	<u>1 296 564</u>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	13 190 399	13 192 500
Sum annen langsiktig gjeld		<u>13 190 399</u>	<u>13 192 500</u>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		755 645	0
Leverandørgjeld		453 497	129 677
Skattetrekk og andre trekk		17 107	7 920
Annen kortsiktig gjeld	9	2 865 788	2 824 782
Sum kortsiktig gjeld		<u>4 092 036</u>	<u>2 962 379</u>
Sum gjeld		<u>18 459 703</u>	<u>17 451 443</u>
<b>Sum gjeld og egenkapital</b>		<u>25 854 778</u>	<u>25 269 474</u>
Bjerkvik, 19.09.2025 Styret i Trollvikveien Eiendom AS			
_____ Idar Leif Hanssen Styremedlem		_____ Gunnar Skålvold Styreleder	
Trollvikveien Eiendom AS		Side 4	



## Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og reglene som følger av god regnskapsskikk for små foretak.

### Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

### Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

## Note 1 Fortsatt drift

Selskapet har de tre siste årene gått med underskudd. En stor andel av selskapets lokaler står tomme som har redusert inntektene. Selskapet har fått avdragsfrihet på lån i banken ut 2025. Ca 2 600 000 av selskapets kortsiktige lån er til eier og nærstående av eier, og står tilbake for all annen gjeld.

Styret og eier er godt kjent med at likviditeten er anstrengt i selskapet. Det har vært særdeles



vanskelige forhold for utleie av større lokaler i Bjerkvik de senere år. Dette ser nå ut til å endre seg i positiv retning med bakgrunn i konkrete større etableringer knyttet til Aker sitt Stargate prosjekt samt Forsvarets oppbygging. Det er også planer for flere hundre boenheter i Bjerkvik de neste år. Styret er nå av den oppfatning at det skal være mulig å få leid ut en betydelig del i løpet av høsten 25. Det jobbes for å finne løsninger for med potensielle leietakere.

Eier er inneforstått med at selskapet må tilføres ytterligere kapital til utleiegraden blir bedre for å gjøre opp selskapets forpliktelser. På bakgrunn av dette vurderer styret derfor at regnskapet kan settes opp under forutsetningen om fortsatt drift, til tross for usikkerhet tilknyttet dette.

## Note 2 Lønnskostnader

Trollvikveien Eiendom AS har ikke hatt ansatte i 2024.

## Note 3 Varige driftsmidler

	Tomter	Forretnings- bygg	Innredning / inventar	Utleieboliger	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2024	2 016 447	22 484 331	273 853	400 000	25 174 631
Tilgang	0	0	0	0	0
Avgang	0	0	0	0	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.2024</b>	<b>2 016 447</b>	<b>22 484 331</b>	<b>273 853</b>	<b>400 000</b>	<b>25 174 631</b>
Akk av- og nedskrivninger	0	5 166 342	273 853	56 000	5 496 195
<b>Bokført verdi 31.12.2024</b>	<b>2 016 447</b>	<b>17 317 989</b>	<b>0</b>	<b>344 000</b>	<b>19 678 436</b>
Årets ordinære avskrivninger	0	235 362	6 500	8 000	249 862
Sats	ingen	1 %	20 %	2 %	

## Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	-119 296	-51 050
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-119 296</b>	<b>-51 050</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-542 253	-361 464
Permanente forskjeller	0	129 420
Endring i midlertidige forskjeller	-95 658	-179 289
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-637 911</b>	<b>-411 333</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt



skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	7 229 382	7 106 139	-123 243
Gevinst – og tapskonto	110 341	137 926	27 585
<b>Sum</b>	<b>7 339 723</b>	<b>7 244 065</b>	<b>-95 658</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-1 988 503	-1 350 592	637 911
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>5 351 220</b>	<b>5 893 473</b>	<b>542 253</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>1 177 268</b>	<b>1 296 564</b>	<b>119 296</b>

## Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen EK	Sum egenkapital
Pr. 01.01.2024	1 900 000	5 918 031	7 818 031
Årets resultat		-422 957	-422 957
<b>Egenkapital per 31.12.2024</b>	<b>1 900 000</b>	<b>5 495 075</b>	<b>7 395 075</b>

## Note 6 Langsiktig gjeld og pantstillelser

Av selskapets gjeld forfaller ca kr 8 900 000 senere enn 31.12.2029.

Av selskapets gjeld er kr 13 190 399 sikret ved pant.

Bokført verdi på eiendeler stilt til sikkerhet utgjør:

Bygninger og tomter 19 678 436

## Note 7 Datterselskap, TS og FKV

	Kontor-kommune	Eier-andel	Stemme-andel
<b>DS/FKV/TS</b>			
Nordmoveien 173 AS	NARVIK	100,0%	100,0%
<b>Sum</b>			

Aksjene er bokført til kostpris



**Note 8 Langsiktige verdipapirer**

	<b>Anskaffelses kost</b>	<b>Balanseført verdi</b>
Anleggsmidler	2 040 000	2 040 000

**Note 9 Lån og til nærstående parter**

Det er ytt lån til styreleder på NOK 2 020 508 per 31.12.2024. Rente beregnes med 3 %. Det er ikke stillet tilstrekkelig sikkerhet for betaling av lånet og lånet er i strid med aksjeloven. Iht avtale skal lånet gjøres opp innen 31.12.2025.

Videre er det gitt et lån fra aksjonær og nærstående til aksjonær på kr 2 626 423. Denne gjelden står tilbake for annen gjeld.



**Note 10 Aksjonærer**

Aksjekapitalen i Trollvikveien Eiendom AS pr. 31.12 består av:

	<b>Antall</b>	<b>Pålydende</b>	<b>Bokført</b>
Ordinære aksjer	1 900	1 000,0	1 900 000
<b>Sum</b>	<b>1 900</b>		<b>1 900 000</b>

**Eierstruktur**

Aksjonærer i % pr. 31.12:

	<b>Ordinære</b>	<b>Eierandel</b>	<b>Stemmeandel</b>
Idar Leif Hanssen	1 900	100,0	100,0

**Aksjer eiet av medlemmer i styret og daglig leder:**

<b>Navn</b>	<b>Verv</b>	<b>Ordinære</b>
Idar Leif Hanssen	Styremedlem	1 900
<b>Totalt antall aksjer</b>		<b>1 900</b>